Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Bauliche Nutzung

Als Nutzung wir REINES WOHNGEBIET gemäß § 1 Abs. 2.2 BauNVO festgeschrieben. Die Bestimmungen des § 1 Abs. 6.1 BauNVO findet Anwendung. Die gemäß § 3 Abs. 3.3 zulässigen Ausnahmen in der Nutzung sind hier ausgeschlossen.

Insgesamt sieht das Plangebiet ein- und zweigeschossige Bebauung und offene Bauweise vor. Es ist eine Bebbauung mit Einzelhäusern und südlich „Kellerseifen" mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit

- Grundflächenzahl (GRZ) o,4 und
- Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5 (I-geschossig) sowie
- Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8 (II-geschossig)

festgesetzt.

Je Wohngebäude auf dem Baugrundstück sind nur 2 Wohnungen zulässig.

2.1.1.1 Untergeordnete Gebäude

Untergeordnete Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In Form, Gestaltung und Firstrichtung sollen sie sich dem Hauptgebäude anpassen.

2.1.2 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nur rein überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für diese überdachten Stellplätze ist außerhalb der überbaubaren Flächen bei einer Grenzbebauung zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßengrenze keine Grenzwand (Sichtfreiheit für die Ein-/Ausfahrt) zum Nachbargrundstück zulässig.

2.1.3 Maßnahmen zum(r) Schutz / Pflege / Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze und andere befestigte Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster etc.) herzustellen. Für Hauszugänge und nicht überbaute Terrassen ist ein fugenoffener Belag (wie z.B. Pflaster mit Abstandsnocken, wasserdurchlässige Betonsteine, Rundholzpflaster, Holzdeck, o.ä.glw.) zu wählen.

Eine geschlossene Versiegelung in Form von Asphalt, Beton o.ä.glw. ist nicht zulässig.

2.1.4 Anpflanzungen von Bäumen / Fassadenbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge zu Stellplätzen und Garagen sowie Terrassen) sind als private Grünflächen ortsüblich zu begrünen.

Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume geplant. Hier sind dorftypische Sommer-Linden (Tilia platyphyllos), Solitärbaume 1.Größenordnung, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Höhe 2-2,5 m, zu verwenden. Wird durch diese Anpflanzung die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert, ist eine Standortverschiebung möglich.

Die Einzelbaumbepflanzungen können durch die Pflanzung weiterer Strauch- und Gehölzarten ergänzt werden und auch auf den privaten Grünflächen Anwendung finden. Empfohlen werden : Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Haselnuß, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Rotbuche, Efeu, Wald-Geißblatt, Schlehe, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Hunds-Rose, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Eberesche, Gewöhnlicher Schneeball.

Ein möglichst hoher Anteil der Gebäude ist mit Kletter- und Schlingpflanzen zu begrünen. Garagen, Carports, Nebengebäude und Zäune sind zumindest in Teilbereichen zu begrünen. Hierzu eignen sich besonders : Gewöhnliche Waldrebe, Hecken-Knöterich, Efeu, Hopfen, Wald-Geißblatt.

2.1.5 Pflanzgebote / Pflanzliste

Der LPF weist zwei Kompensationsmaßnahmen wie folgt aus :

Kompensationsmaßnahme K1 „Feldheckenartige Gehölzstreifen",
Größe 840 m^2,
Stäucher bzw.Gehölze, Größe 60-100 cm, Abstand 1 x 1 m, versetzt, mindestens dreireihig, mit folgenden Pflanzenarten :

Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Haselnuß, Zweigriffeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Rotbuche, Faulbaum, Esche, Wald-Geißblatt, Vogel-Kirsche, Schlehe, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Hunds-Rose, Schwarzer Holunder, Eberesche, Gewöhnlicher Schneeball.

Kompensationsmaßnahme K2 „Anlage von extensiv genutzter Obstbaumweide/-wiese",
Größe 2.510 m2, zwei Flächenbereiche,
Obstbäume, Pflanzabstand 10 x 10 m, ca. 28 Stück insgesamt, hochstämmig, Stammumfang ca. 10 - 12 cm, nach folgender Auswahl :

Apfelsorten :
Boskoop, Jacob Lebel, Prinz Albert Apfel, Doppelter Luxemburger, Alter Luxemburger, Bohnapfel, Klarapfel, Winterrambour, Landsberger Renette, Bismarck-Apfel, Roter Trierer Weinapfel, Croncels, Roter Bellefleur

Birnensorten :
Köstliche von Charneu, Graue Flaschenbirne, Williams Christ Birne, Clapp´s Liebling, Gräfin von Paris, Conference, Gellerts Butterbirne

Kirschsorten :
Große Prinzessin, Rote Knorpelkirsche, Büttners gelbe Knorpelkirsche, große schwarze Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Kassins frühe Herzkirsche

Zwetschen :
Hauszwetsche, Bühlers Frühzwetsche, Wangenheims Frühzwetsche

2.1.6 Umsetzung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPF)

Die Maßnahmen in den Kompensationsflächen K1 + K2 (Gehölzstreifen und Obstbaumweide/-wiese) und der Gestaltungsmaßnahme G1 (Solitärbäume) sind von der Stadt Bergneustadt, auf der Basis eines zu vereinnahmenden Ersatzgeldes, durchzuführen.
Im Zuge des Freistellungsverfahrens nach § 67 BauO NW (Landesbauordnung) wird vom Bauherrn, anhand der entsprechenden Bauvorlagen, ein Ersatzgeld berechnet und erhoben. Falls das Baugenehmigungsverfahren eröffnet werden sollte (§ 67 Abs.3 Satz 2 BauO NW), wird das Ersatzgeld im Zuge dieses Verfahrens von der zuständigen Behörde erhoben.
Das Ersatzgeld ist zweckentsprechend den Aussagen des LPF durch die Stadt Bergneustadt zu verwenden. Mehrere Maßnahmen können gebündelt werden.

Die Berechnung des Ersatzgeldes erfolgt auf der Basis des Verhältnisses der Kostenschätzung für die Kompensationsmaßnahme K1, K2 und G1 (25.000,00 DM) zur neu erschlossenen Gesamtfläche (Wohnbauflächen + Verkehrsfläche = 9.900 m2) multipliziert mit der Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstückes.

Das zu entrichtende Ersatzgeld beträgt demnach 25.000/9.900 = 2,53 DM pro m2 Grundfläche des Baugrundstücks.

Aufgestellt :

Bergneustadt, den 04.02.97

.....
(Bürgermeister)

Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NW)

2.2.1 Äußere Gestaltung

Fassadenbekleidungen mit Natur- oder Kunststeinimitaten, Metallblechen und bituminösen Pappen sind unzulässig.

Für Dacheindeckungen sind handelsübliche Dachsteine/-pfannen und kleinteiligere Bedachungsmaterialien zu wählen. Die Eindeckung der Dachfläche mit stärker strukturierenden Bedachungsmaterialien ist anzustreben. Dachdeckungen aus bituminösen Pappen sind nicht zulässig. Insgesamt ist eine deutlich profilierte Dacheindeckung anzustreben.

Werbeanlagen und priate Hinweistafeln >0,5 m^2 sowie Anlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind unzulässig.

2.2.2 Dachneigung / -form

Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Dachversätze der Teilflächen und Krüppelwalmdächer sind zulässig.

Die Dachneigung wird auf 30 - 40° festgelegt.

2.2.3 Einrichtungen für solare Energiegewinnung

Einrichtungen für solare Energiegewinnung sind zulässig. Diese Einrichtungen haben beim Einbau in geneigten Dachflächen deren Ebene und Neigung aufzunehmen. Im farblichen Gesamteindruck sollen die verschiedenartigen Flächen weitestgehend angenähert werden.

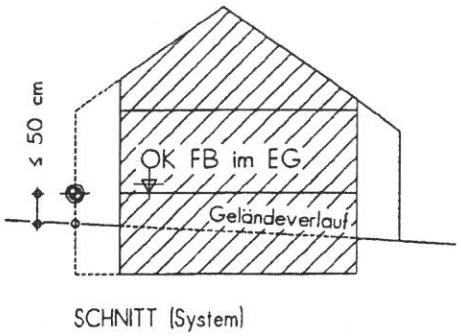
2.2.4 Dachgauben

Je Dachfläche dürfen maximal zwei Dachgauben mit einer Breite von je maximal 2 m angeordnet werden. Wird nur eine einzelne Dachgaube vorgesehen, darf deren Breite nicht mehr als ein Drittel der Breite der betroffenen Dachfläche betragen. Die maßgebende Breite der Dachgauben wird an deren Fuß, die maßgebende Dachlänge an der Traufe gemessen.

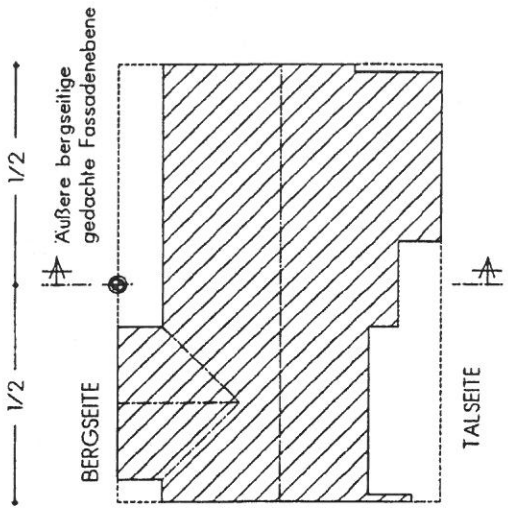
2.2.5 Drempel

Drempel sind, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt UK Sparren mit der Außenfassade, bis max. 40 cm zulässig.

2.2.6 Höhenlage der Gebäude



SCHNITT (System)



GRUNDRISS (System)

Die Gebäudehöhe bestimmt der vorgefundene natürliche Geländeverlauf. Die Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschoßebene darf bergseitig in der Fassadenmitte (bei Fassadenversprüngen ist hier die Mitte der am weitesten bergwärts liegenden gedachten Fassadenfläche über die gesamte Gebäudelänge anzunehmen) maximal 50 cm überragen.

Im Zweifelsfall bestimmt die zulässige Geschossigkeit.

Gefertigt :
Bergneustadt, den ~~20.Februar 1996~~
geändert am 5.Januar 1997

J.EBERHARD GRÜTZ
ARCHITEKT AK NW 10035
Zwerstaller Weg 13 - 51702 Bergneustadt
☎02763 - 7240 - Fax02763 - 1496

Aufgestellt :

Bergneustadt, den 04.02.97

.....
(Bürgermeister)